

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.27/2017 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: DOVALUE S.p.A., già DOBANK S.p.A., n.q. di mandataria di
IBLA S.r.l., già BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
Soc. Coop. p.a.
con l'avv. Angelo Azzaro

DEBITORE: ██████████

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

Relazione per

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA
VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA
TEL.: 3271686107
E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPPCSR.IT
PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEC.IT

Il C.T.U.
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)

INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA.....	2
<u>IL LOTTO DI VENDITA</u>	
2.1. Descrizione dello stato dei luoghi: aggiornamento a seguito del crollo di una porzione del muro di recinzione.....	4
2.2. Valutazione del bene (sostituisce il paragrafo 2.6. della relazione di stima del 25.07.2018).....	11
2.2.1. Stima per metodo sintetico comparativo (sostituisce il paragrafo 2.6.1. della relazione di stima del 25.07.2018).....	18
2.2.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate (sostituisce il paragrafo 2.6.2. della relazione di stima del 25.07.2018).....	18
2.2.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti (sostituisce il paragrafo 2.6.3. della relazione di stima del 25.07.2018).....	19
2.3. Influenza dei costi di ripristino del muro crollato sul valore dell'immobile.....	19
3. CONCLUSIONI.....	19
4. ELENCO ALLEGATI.....	20

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: procedura n.27/2017 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p.a., oggi DOVALUE S.p.A., già DOBANK S.p.A., n.q. di mandataria di IBLA S.r.l., nei confronti di [REDACTED]

1. PREMESSA

All'udienza del 15.06.2021, relativamente alla procedura esecutiva in oggetto e con riferimento al crollo che ha interessato uno dei muri perimetrali dell'immobile pignorato (come rappresentato dal Delegato e Custode avv. Sabrina Giuliano nella relazione preliminare del 08.05.2021), il Giudice dott.ssa Concita Cultrera ha disposto “[...] l'esperto rielabori la stima dell'immobile alla luce delle condizioni attuali dello stesso”.

In merito si redige il presente elaborato, per aggiornare la descrizione dello stato dei luoghi e i contenuti dei paragrafi 2.6., 2.6.1., 2.6.2., 2.6.3., nonché il capitolo n.3 “Conclusioni”, della relazione di stima del 25.07.2018.

Resta purtroppo invariata la condizione di stallo determinatasi circa la verifica della conformità urbanistica dell'immobile, accertamento finora non eseguito a causa dell'irreperibilità dell'ultimo titolo edilizio rilasciato per il fabbricato (si veda l'allegato n.7 della relazione di stima): la Concessione Edilizia in sanatoria n.228/09-2 del 04.06.2009. In proposito si ricorda che, come già puntualizzato nella relazione del 25.07.2018 e nell'integrazione del 24.09.2019 (alle quali si rimanda per il maggiore dettaglio espositivo), la ricerca del documento è stata condotta, con esito negativo, sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, sia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, esauendo di fatto le possibilità di acquisire (o anche solo visionare) gli elaborati progettuali approvati. Dunque, a prescindere dall'esito, l'indagine svolta nel 2018 è stata comunque portata a termine. Ciò nonostante, nel corso delle scorse settimane e per mero scrupolo, è stata interpellata anche la Sezione di Polizia Giudiziaria (aliquota Polizia Municipale, con ufficio

all'interno del Tribunale di Siracusa) al fine di scongiurare persino l'eventualità che il fascicolo contenente la pratica di sanatoria fosse stato posto sotto sequestro a seguito di indagini: le ricerche svolte hanno avuto, anche in questo caso, esito negativo.

2. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Ad oggi si conferma che l'immobile pignorato, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e funzionali riscontrate sui luoghi, può costituire un unico lotto di vendita, ovvero:

“Laboratorio per arti e mestieri sito a Siracusa (SR), Viale Ermocrate n.111, piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 56 p.lle 454 e 456, categoria C/3, classe 2, consistenza 290m², superficie catastale 324m², rendita 1.377,91€”.

L'IMMOBILE:

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

SIRACUSA

VIALE ERMOCRATE N.111, PIANO TERRA

FOGLIO 56 P.LLE 454 E 456

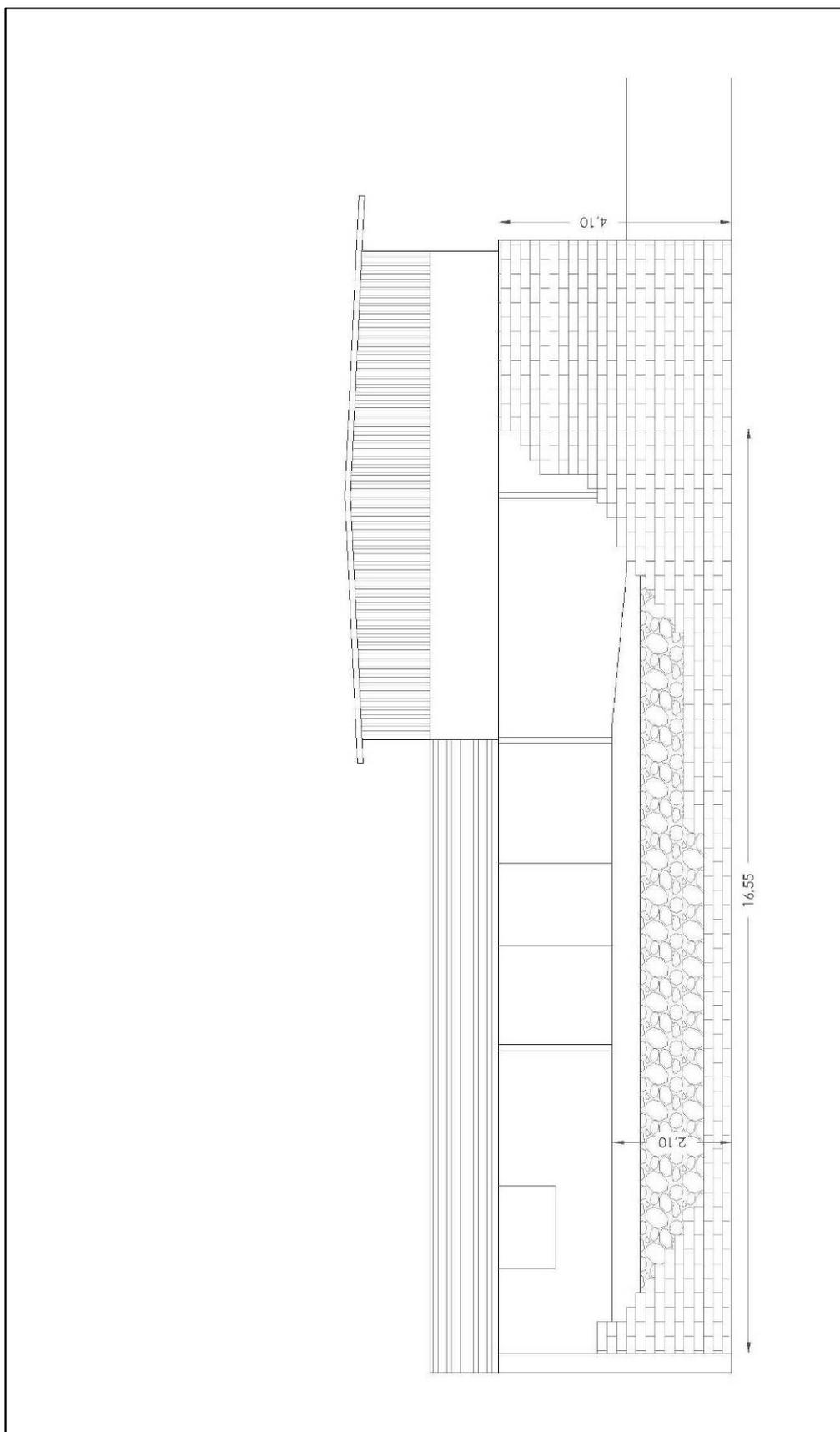
2.1. Descrizione dello stato dei luoghi: aggiornamento a seguito del crollo di una porzione del muro di recinzione¹.

Il sottoscritto è ritornato sui luoghi a distanza di oltre tre anni e mezzo dal sopralluogo svolto l'01.12.2017 al fine di eseguire i rilievi e raccogliere ogni elemento utile alla stima. Già allora l'intera unità immobiliare si mostrava parzialmente rifinita e comunque affetta da evidente e generalizzato degrado, tant'è che nell'elaborato peritale, ai paragrafi "2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione" (pagina 5) e "2.6. Valutazione dei beni" (pagine 9-10), si legge testualmente che:

- (paragrafo 2.1., pagina 5) *L'intero fabbricato [...] risulta rifinito con materiali e manufatti di scarsa scelta commerciale (mancano gli intonaci interni e il pavimento) e in cattivo stato di conservazione generale;*
- (paragrafo 2.6., pagine 9-10) *[...] nel processo di stima si è dovuto necessariamente tenere conto di alcune caratteristiche che influiscono negativamente sul pregio dell'immobile e, di conseguenza, sull'appetibilità commerciale dello stesso [...] ovvero:*
 - *la vetustà e la fatiscenza delle unità edilizie originarie, risalenti alla prima metà del '900, nonché il pessimo stato di conservazione in cui versano le coperture delle stesse;*
 - *la mediocre qualità costruttiva generale;*
 - *la mancanza di alcune finiture (principalmente intonaci e pavimenti.*

Ad oggi la situazione generale non è cambiata, anzi, dal momento che le attività della ██████████ sono cessate, i locali interni sono ormai in disuso e quindi appaiono ancor più trascurati. Ad ogni modo lo stato conservativo dell'immobile è stato significativamente compromesso dall'evento che ha reso necessario il sopralluogo del 28.05.2021: il ribaltamento di un'estesa porzione del muro di cinta, sul lato sud.

¹ Cfr. "Relazione Tecnica per accertamento dello stato conservativo dell'immobile oggetto di esecuzione" del 13.06.2021 e "Relazione per direzione dei lavori" del 15.10.2021.



Prospetto sud dell'immobile_Rilievo dello stato di fatto



Foto 1_Prospetto sud dell'immobile_Ripresa dell'01.12.2017 (prima del crollo)



Foto 2_Prospetto sud dell'immobile_Ripresa del 28.05.2021 (a crollo avvenuto)

Il muro ha ribaltato quasi interamente, ad esclusione delle fasce più basse della tessitura e delle porzioni laterali, e ciò ha consentito di appurare che il calpestio del laboratorio, almeno nella zona perimetrale sud, consiste in

un magrone di calcestruzzo armato realizzato su uno strato di riempimento sciolto, disomogeneo e franoso, perlopiù costituito da detriti edili e rifiuti di varia natura.



Foto 3_Materiale costituente il riempimento

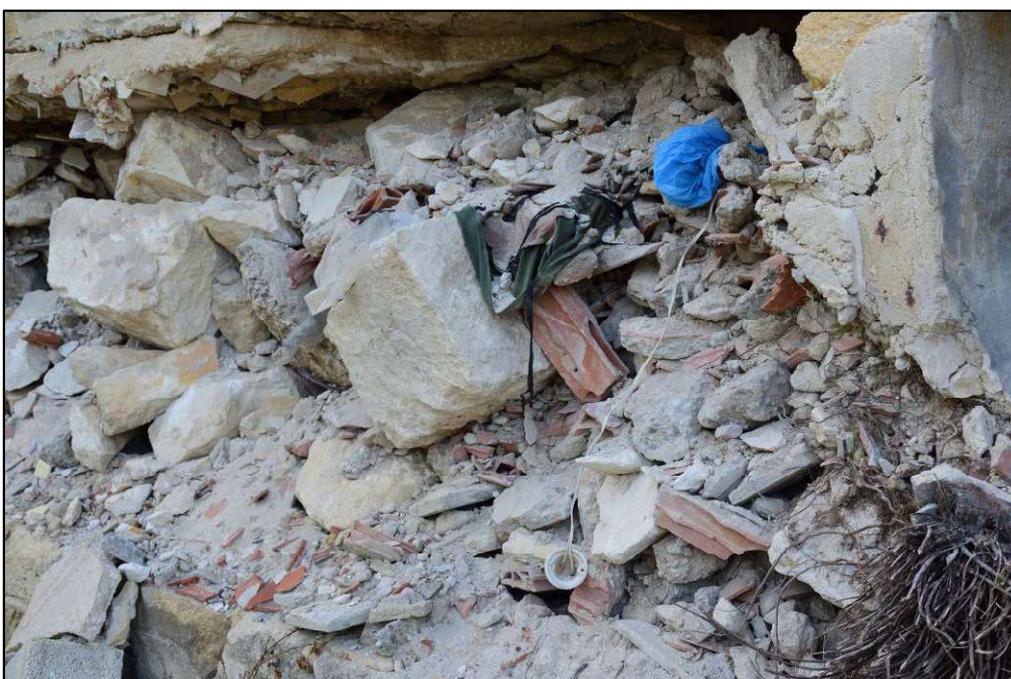


Foto 4_Materiale costituente il riempimento

A crollo avvenuto e su incarico del Giudice, è stato svolto un sopralluogo al fine di “[...] verificare lo stato dei luoghi e gli interventi urgenti.”.

Dall'indagine eseguita è scaturita la relazione del 13.06.2021 a firma dello scrivente C.T.U. (poi aggiornata con la comunicazione del 12.07.2021 inviata all'avv. Sabrina Giuliano), contenente, oltre alla descrizione dello stato dei luoghi, l'elenco delle opere da realizzare al fine di mettere in sicurezza l'immobile ed impedirne l'accesso non autorizzato. Le opere di messa in sicurezza, fondamentalmente consistite nell'applicazione di pannelli di rete elettrosaldata nella fascia basale, nell'infittimento degli esistenti profilati metallici e nell'applicazione di pannelli in legno tipo "OSB", sono state ultimate il 15.09.2021 (si vedano le seguenti foto nn.5-8).



Foto 5_Immobile oggetto di stima_Interno



Foto 6_Immobile oggetto di stima_Interno



Foto 7_Immobile oggetto di stima_Interno_Opere ultimate (con posa di puntelli)



Foto 8_Laboratorio artigianale oggetto di stima_Esterno

La restante parte dell'immobile non ha subito significativi peggioramenti

dello stato conservativo rispetto a quanto già evidenziato nel paragrafo 2.1. (pagine 4-5) e nell'allegato n.10 (rilievo fotografico) della relazione di stima del 25.07.2018, ai quali si rimanda per ogni eventuale approfondimento.

2.2. Valutazione del bene (sostituisce il paragrafo 2.6. della relazione di stima del 25.07.2018).

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è ritenuto di procedere con la stima per metodo sintetico comparativo e di mediare poi il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa. L'unità di misura di riferimento sarà il m² di superficie lorda.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il valore tramite indagine di mercato.

Per quanto attiene ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie, riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Con specifico riferimento al caso in esame, nel processo di stima si è dovuto necessariamente tenere conto di alcune caratteristiche che influiscono negativamente sul pregio dell'immobile e, di conseguenza, sull'appetibilità commerciale dello stesso. Si tratta di particolarità non comuni alla maggior parte degli immobili riscontrati nel mercato immobiliare della zona, ovvero:

- l'affaccio su strada internata, ovvero su una ramificazione del Viale Ermocrate, e non sulla viabilità principale;
- la vetustà e la fatiscenza delle unità edilizie originarie, risalenti alla prima metà del '900, nonché il pessimo stato di conservazione in cui versano le coperture delle stesse;
- la mediocre qualità costruttiva generale;
- la mancanza di alcune finiture (principalmente intonaci e

pavimenti);

- la mancanza degli impianti idrico e fognario;
- la mancanza di un servizio igienico.

In considerazione delle su elencate evidenze, si anticipa che nei calcoli che seguiranno, finalizzati alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si applicherà un coefficiente peggiorativo C_p pari a 0,50.

Ma non è tutto. Infatti agli svantaggi e alle carenze già segnalate si aggiunge oggi il crollo che ha recentemente interessato il lato sud del muro di recinzione. A tal proposito, visto che ad oggi la porzione di muro ribaltata non è stata ripristinata (avendo di fatto provveduto solo alla rimozione dei detriti e alla chiusura del prospetto tramite l'installazione di una struttura leggera, con l'unico scopo di mettere in sicurezza l'immobile ed impedire a terzi di introdurvisi) e considerato che il valore di mercato determinato con le succitate procedure di stima sarebbe in ogni caso riferito ad immobili simili, ma pienamente fruibili, si è ritenuto di calcolare il costo delle opere edili da eseguirsi al fine di ripristinare la chiusura del prospetto sud, detraendo l'importo ottenuto al valore di stima. Con tale espediente si compensa il divario funzionale esistente tra l'immobile da stimare e quelli di riferimento, rendendo efficace il processo comparativo e, per conseguenza, la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

La ricostituzione del muro crollato sulla base di principi progettuali che garantiscano idonei livelli di resistenza e durabilità dovrà passare, secondo il parere dello scrivente, per l'esecuzione delle seguenti lavorazioni:

- demolizione delle porzioni di muratura residue del prospetto sud, dallo spigolo sinistro e verso destra per circa 16,50m, guardando il muro dall'esterno;
- demolizione della soletta di calcestruzzo armato che attualmente costituisce il calpestio interno dell'immobile lungo il prospetto sud, dallo spigolo sinistro e verso destra per circa 16,50m, guardando il muro dall'esterno, per almeno 2,00m di profondità;

- totale rimozione del materiale di riempimento sottostante la predetta soletta in c.a., dallo spigolo sinistro e verso destra per circa 16,50m, guardando il muro dall'esterno, per almeno 2,00m di profondità;
- realizzazione, sul piano precedentemente preparato, di un muro di sostegno in cemento armato alto almeno 2,10m e dotato di fori di drenaggio acque;
- realizzazione di un vespaio in pietrame calcareo, in sostituzione del materiale di riempimento precedentemente rimosso;
- ricostituzione della soletta in cemento armato precedentemente demolita, da realizzarsi in prosecuzione a quella esistente;
- realizzazione di un tamponamento in muratura di conci arenari opportunamente intervallata e sormontata da manufatti in cemento armato (pilastrini e cordolo).

Per quantificare l'ammontare economico dei lavori di consolidamento e ripristino si è proceduto a determinare il costo delle singole opere applicando le voci e i prezzi unitari riportati nel Prezzario Regionale per i lavori pubblici della Regione Sicilia (supplemento ordinario n.1 alla G.U.R.S. parte I, n.5 dell'01.02.2019). Per voci d'opera non contemplate dal predetto prezzario si è proceduto ad eseguire opportune analisi al fine di determinare prezzi unitari coerenti con l'attuale mercato del lavoro edile.

VOCE	LAVORAZIONE/QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
21.1.5	Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) Eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico. Quantità: 3,00m ³	280,88€/m ³	842,64€
21.1.3	Demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri e il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) Eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico. Quantità: 11,59m ³	410,07€/m ³	4.752,71€

1.1.6	<p>Scavo a sezione obbligata, per qualsiasi finalit�, per lavori da eseguirsi in ambito urbano, eseguito con mezzo meccanico fino alla profondit� di 2,00m dal piano di sbancamento o, in mancanza di questo dall'orlo medio del cavo, eseguito a sezione uniforme, a gradoni, anche in presenza di acqua con tirante non superiore a 20cm, alberi e ceppaie di dimensioni inferiori a quelle delle voci 1.6.1 e 1.6.2, escluse le armature di qualsiasi tipo anche a cassa chiusa, occorrenti per le pareti, compresi il paleggio, il sollevamento, il carico, il trasporto delle materie nell'ambito del cantiere fino alla distanza di 1000m o l'accatastamento delle materie riutilizzabili lungo il bordo del cavo, gli aggettamenti, la regolarizzazione delle pareti e del fondo eseguita con qualsiasi mezzo, compreso l'onere per il prelievo dei campioni (da effettuarsi in contraddittorio tra la D.L. e l'Impresa), il confezionamento dei cubetti questo da compensarsi a parte con il relativo prezzo (capitolo 20), da sottoporre alle prove di schiacciamento ed ogni altro onere per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte. Sono esclusi gli accertamenti e le verifiche tecniche obbligatorie previsti dal C.S.A.</p> <p>1) In terreni costituiti da limi, argille, sabbie, ghiaie, detriti e alluvioni anche contenenti elementi lapidei di qualsiasi resistenza e di volume non superiore a 0,5m³, sabbie e ghiaie anche debolmente cementate e rocce lapidee fessurate, di qualsiasi resistenza con superfici di discontinuit� poste a distanza media l'una dall'altra fino a 30cm attaccabili da idoneo mezzo di escavazione di adeguata potenza non inferiore ai 45Kw.</p> <p>Quantit�: (54,62+9,93)m³ = 64,55m³</p>	10,52€/m ³	679,07€
21.1.25	<p>Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.</p> <p>Quantit�: (3,00+11,59+64,55)m³ = 79,14m³</p>	32,26€/m ³	2.553,06€
ANA.01	<p>Oneri di conferimento a discarica.</p> <p>Quantit�: 79,14m³</p>	15,00€/m ³	1.187,10€
3.2.3	<p>Casseforme per getti di conglomerati semplici o armati, di qualsiasi forma e dimensione, escluse le strutture intelaiate in cemento armato e le strutture speciali, realizzate con legname o con pannelli di lamiera monolitica d'acciaio rinforzati, di idoneo spessore, compresi piantane (o travi), morsetti a ganascia, morsetti tendifilo e tenditori, cunei bloccaggio, compreso altres� ogni altro onere e magistero per controventatura, disarmo, pulitura e accatastamento del materiale, il tutto eseguito a perfetta regola d'arte, misurate per la superficie dei casseri a contatto dei conglomerati.</p> <p>Quantit�: 82,75m²</p>	23,91€/m ²	1.978,55€

3.1.2	<p>Conglomerato cementizio per strutture in cemento armato in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104), in ambiente umido senza gelo classe d'esposizione XC1, XC2 (UNI 11104); classe di consistenza S3 – consistenza semi fluida: abbassamento (slump) da 100 a 150mm, compreso la preparazione dei cubetti, il conferimento in laboratorio per le prove dei materiali, la vibratura dei getti, la lisciatura delle facce apparenti con malta di cemento puro ed ogni altro onere occorrente per dare il conglomerato in sito ed il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, esclusa l'eventuale aggiunta di altri additivi, da computarsi ove necessari ed escluse le casseforme e le barre di armatura.</p> <p>1) Per opere in fondazione per lavori edili C25/30.</p> <p>Quantità: 9,93m³</p>	154,66€/m ³	1.535,77€
3.1.2	<p>Conglomerato cementizio per strutture in cemento armato in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104), in ambiente umido senza gelo classe d'esposizione XC1, XC2 (UNI 11104); classe di consistenza S3 – consistenza semi fluida: abbassamento (slump) da 100 a 150mm, compreso la preparazione dei cubetti, il conferimento in laboratorio per le prove dei materiali, la vibratura dei getti, la lisciatura delle facce apparenti con malta di cemento puro ed ogni altro onere occorrente per dare il conglomerato in sito ed il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, esclusa l'eventuale aggiunta di altri additivi, da computarsi ove necessari ed escluse le casseforme e le barre di armatura.</p> <p>9) Per opere in elevazione per lavori edili C25/30.</p> <p>Quantità: (12,16+0,75+0,83)m³ = 13,74m³</p>	161,65€/m ³	2.221,07€
3.2.1	<p>Acciaio in barre a aderenza migliorata Classi B450C o B450A controllato in stabilimento, in barre di qualsiasi diametro, per lavori in cemento armato, dato in opera compreso l'onere delle piegature, il filo della legatura, le eventuali saldature per giunzioni, lo sfrido e tutto quanto altro occorre per dare il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, compreso l'onere per la formazione dei provini ed il conferimento in laboratorio per le prove dei materiali.</p> <p>2) Per strutture in cemento armato escluse quelle intelaiate.</p> <p>Quantità: 500kg</p>	1,86€/kg	930,00€
2.3.1	<p>Vespajo di pietrame calcareo, lavico o arenario forte, da utilizzarsi per sottopavimentazione, collocato con mezzo meccanico e formato con pietrame idoneamente disposto od altro materiale a scelta della D.L., compreso quanto occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.</p> <p>1) Con materiali provenienti da cava.</p> <p>Quantità: 54,62m³</p>	59,51€/m ³	3.250,44€

3.1.1	<p>Conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate, compreso la preparazione dei cubetti, il conferimento in laboratorio per le prove dei materiali, la vibratura dei getti, la lisciatura delle facce apparenti con malta di cemento puro ed ogni altro onere occorrente per dare il conglomerato in sito ed il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, esclusa l'eventuale aggiunta di altri additivi, da computarsi ove necessari ed escluse le casseforme e le barre di armatura.</p> <p>8) Per opere in elevazione lavori edili con C20/25.</p> <p>Quantità: 11,59m³</p>	153,36€/m ³	1.777,44€
3.2.4	<p>Fornitura e collocazione di rete d'acciaio elettrosaldato a fili nervati ad aderenza migliorata Classi B450C o B450A controllato in stabilimento, con diametro non superiore a 8mm, di caratteristiche conformi alle norme tecniche vigenti, comprese le saldature ed il posizionamento in opera, gli eventuali tagli a misura, legature di filo di ferro, i distanziatori, gli sfridi, eventuali sovrapposizioni anche se non prescritte nei disegni esecutivi, compreso l'onere per la formazione dei provini ed il conferimento in laboratorio per le prove dei materiali previste dalle norme vigenti in materia.</p> <p>Quantità: 175,43kg</p>	2,50€/kg	438,58€
26.1.1	<p>Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad altezze superiori a 3,50m, costituito in opera compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico in cantiere, il montaggio, i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto almeno in corrispondenza ad ogni due piani dello stesso e ad ogni due montanti, con disposizione di ancoraggio a rombo, compreso la redazione del Pi.M.U.S., la segnaletica ed ogni altro onere e magistero per dare la struttura installata nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, escluso l'illuminazione, i teli di protezione e le mantovane.</p> <p>1) Munito dell'autorizzazione ministeriale di cui all'art. 131 del D.Lgs. 81/2008, per ogni m² di ponteggio in opera misurato dalla base e per i primi 30 giorni a decorrere dall'ultimazione del montaggio.</p> <p>Quantità: 66,20m²</p>	7,81€/m ²	517,02€
2.1.1	<p>Muratura in conci di tufo e malta bastarda, retta o centinata, realizzata a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 20cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature.</p> <p>Quantità: 7,53m³</p>	254,84€/m ³	1.917,67€

ANA.02	Opere varie di rifinitura e fissaggio. A corpo		350,00€
26.1.3	Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.1, compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito. Per ogni m ² di ponteggio in opera misurato dalla base. Quantità: 66,20m ²	3,58€/m ³	237,00€
Subtotale			25.168,12€
Imprevisti (10% sul totale dei lavori)			2.516,81€
TOTALE			27.684,93€

Dai calcoli eseguiti risulta dunque che il costo dei lavori di ripristino del muro crollato ammonta a 27.684,93€, ma è doveroso precisare che l'importo riguarda opere il cui progetto è da ritenersi preliminare, ovvero "di massima". La progettazione di manufatti in cemento armato, o comunque di opere edili complesse, può infatti ritenersi definitiva solo se eseguita a valle di un'indagine conoscitiva ben più approfondita rispetto a quella compiuta dallo scrivente per adempiere i mandati conferiti dal Giudice (stima immobiliare, progettazione e direzione lavori di messa in sicurezza), ma soprattutto dopo aver sviluppato i calcoli strutturali previsti dalla normativa tecnica sulle costruzioni, finalizzati al dimensionamento e alla verifica dei requisiti di resistenza. Nel soddisfare le predette condizioni, l'esigenza di eseguire lavorazioni diverse o aggiuntive, come anche la progettazione di manufatti sovra/sottodimensionati rispetto alla previsione di massima, potrebbe verosimilmente condurre a una differente quantificazione dei costi, in aumento o in diminuzione.

Per l'esecuzione dei lavori occorrerà portare a termine le seguenti procedure:

1. deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi del D.D.G. n.189 del 23.04.2019, previo versamento di 50,00€ per diritti;
2. acquisizione del parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali, dal momento che l'immobile ricade su zona tutelata dal Piano Paesaggistico adottato con D.A. n.98/2012, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., previo versamento

di 35,00€ per diritti;

3. presentazione di una "Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)" da presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, previo versamento di 60,00€ per diritti esame progetto e 36,00€ per diritti di segreteria.

Per l'espletamento di tutti i su elencati adempimenti, nonché per la direzione, la coordinazione della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, il collaudo e la certificazione dei lavori, occorrerà nominare un tecnico laureato abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in 6.800,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 8.627,84€).

Alla luce di quanto finora esposto, si conclude che il costo complessivo dei lavori di ripristino del muro, inclusi gli onorari tecnici e le spese prevedibili, ammonta a **36.493,77€ (Sp.Rip.)**.

2.2.1. Stima per metodo sintetico comparativo (sostituisce il paragrafo 2.6.1. della relazione di stima del 25.07.2018).

Appurato che:

- l'unità immobiliare ha superficie lorda pari a 350,00m²;
- a seguito delle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione, il valore degli stessi si attesta a 620,00€/m²;
- occorre applicare un coefficiente C_p pari a 0,50;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:
 $350,00\text{m}^2 \times 620,00\text{€/m}^2 \times 0,50 = 108.500,00\text{€}$.

2.2.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate (sostituisce il paragrafo 2.6.2. della relazione di stima del 25.07.2018).

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione produttiva (laboratorio) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame (Comune di Siracusa, codice di zona D6, microzona catastale n.6), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 570,00 e 750,00.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle

Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione e che per l'immobile da stimare si è già determinato un coefficiente peggiorativo atto a compensare le divergenze esistenti tra lo stesso e il modello di riferimento utilizzato nelle ricerche, si ritiene congruo adottare il valore medio di 660,00€/m².

Stabilito che:

- l'unità immobiliare ha superficie lorda pari a 350,00m²;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato per unità di superficie lorda si stima a 660,00€/m²;
- occorre applicare un coefficiente C_p pari a 0,50;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:
 $350,00\text{m}^2 \times 660,00\text{€/m}^2 \times 0,50 = 115.500,00\text{€}$.

2.2.3. Mediazione tra i valori ottenuti (sostituisce il paragrafo 2.6.3. della relazione di stima del 25.07.2018).

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.2., 2.2.1. e 2.2.2., il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:
 $(108.500,00 + 115.500,00)\text{€} / 2 = 112.000,00\text{€}$.

2.3. Influenza dei costi di ripristino del muro crollato sul valore dell'immobile.

Sulla scorta di quanto calcolato nel precedente paragrafo 2.2.3., il valore del lotto di vendita, ridotto del costo totale dei lavori di ripristino Sp.Rip. (che comprende gli onorari tecnici e le spese), è di:

$112.000,00\text{€} - (\text{Sp.Rip.}) = 112.000,00\text{€} - 36.493,77\text{€} = 75.506,23\text{€}$ arrotondabili a 75.500,00€.

3. CONCLUSIONI (sostituisce il capitolo 3. della relazione di stima del 25.07.2018)

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.3., il valore del lotto di vendita:

"Laboratorio per arti e mestieri sito a Siracusa (SR), Viale Ermocrate n.111, piano terra e rialzato, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al

*foglio 56 p.lle 454 e 456, categoria C/3, classe 2, consistenza 290m²,
superficie catastale 324m², rendita 1.377,91€"*

è di: **75.500,00€ (settantacinquemilacinquecento/00).**

4. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Visura catastale storica dell'immobile.

Siracusa, 17.11.2021

Il C.T.U.
arch. Marco Mallia

((firmato digitalmente)